

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Born für das Wohngebiet „Im Moor“, Flur 8 und 9

Investor: Grundstücksverwertung
Neübüser u. Walter GmbH
Körkwitzer Weg 14
18311 Ribnitz- Damgarten

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde:

Die Gemeinde Born des Landkreises Nordvorpommern liegt auf der Halbinsel Darß-Fischland südlich des Darßer Waldes an der Boddenküste.

Die Gemeinde hat ca. 1.230 Einwohner. Nach dem Raumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg- Vorpommern soll sie als ländlicher Zentralort entwickelt werden.

1.2 Lage und Topographie des V/ E- Plangebietes:

Die Lage des V/E- Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen. Das Gebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Born. Das ca. 1,36 ha große Gelände des Plangebietes hat keine Höhenunterschiede. Es liegt auf dem Höhennormal von 2,00 m NN. Von der vorliegenden Planung sind folgende Grundstücke betroffen:

Gemarkung Born
Flur 8, Flurstück 72/2
Flur 9, Flurstücke 54, 57/1, 58/1, 58/5, 59, 60

1.3 Gegenwärtiger Zustand des Gebietes:

Bei der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßten Fläche handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche. Die Wiesenfläche wird durch den Hauptentwässerungsgraben II. Ordnung Nr. 18 durchflossen. Auf dem Flurstück 59 lagert Bodenaushub (Sandboden), der vor Durchführung der Baumaßnahmen abzufahren ist. Als Baugrund stehen Sande an. Genaue Untersuchungen zum Baugrund werden durchgeführt.

1.4 Nutzung der Umgebung:

Die Umgebung des Plangebietes wird im wesentlichen durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt.

1.5 Eigentumsverhältnisse:

Die Flurstücke sind im Grundbuch mit folgenden Eigentümern eingetragen:

Flur 8 Flurstück	57/1 Privateigentum	Eigentümergeverzeichnis: Anlage 1 (Aus Gründen des Datenschutzes nur für den Investor, die Gemeinde und die Genehmi- gungsbehörde)
	58/1 Rat der Gemeinde	
	58/5 Privateigentum	
	59 Privateigentum	
	60 Privateigentum	
Weg Grüne Hufe	54 Privateigentum	

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken in Wohngebieten Rechnung zu tragen. Die große Nachfrage nach neuem Wohnraum ergibt sich aus der allgemeinen Wohnraumknappheit sowie einem Auflockerungsbedarf. Desweiteren wird an diesem Standort Ersatzwohnraum für abgängige Behelfswohnbauten geschaffen.

Da geeignetes Baugelände im Rahmen v. rechtsverbindlichen B- Plänen nicht zur Verfügung steht, ist dringender Handlungsbedarf durch diese Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan gegeben.

Die Planungsziele der Gemeinde fanden in den Planungsunterlagen des Vorhabenträgers ihren Niederschlag.

Mit dem V/ E- Plan Nr. 2 sollen gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, Wohngebiete dort zu schaffen, wo eine gute städtebauliche Integration der geplanten Wohnnutzung in die angrenzenden Strukturen möglich ist. Gleichzeitig sollen - soweit erforderlich - die Belange von Natur und Landschaft auch im Hinblick auf eine gute landschaftliche Einbindung sowie Ortsrandgestaltung berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist in drei Baufelder gegliedert. Die Gliederung ergibt sich aus dem Zuschnitt der Flurstücke. Für die Baufelder A bis C wird ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des „Reinen Wohngebietes“ werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und in Durchsetzung des Planungsziels der Gemeinde sind an diesem Standort nur Wohngebäude zu errichten; deshalb können o. g. Anlagen nicht eingeordnet werden. Es werden Wohngebäude mit maximal 5 Wohnungen je Haus Bestandteil der Satzung. Die entsprechenden Haustypen sind den Baufeldern zugeordnet. Die Lage der Wohngebäude ist im Plan festgesetzt. Die Haustypen 4 und 5 WE erhalten eine Unterkellerung. Die Nebenräume (Garage und Nebengeläß) des Haustyps mit 2 WE werden als Anbauten festgesetzt. Das Pflanzgebot wird auf diesem Grundstücksteil zu diesem Zweck entsprechend geändert.

Der hohe Schutzanspruch an ein „Reines Wohngebiet“ wird an diesem Standort erfüllt. Der Nachweis wird durch Gutachten des TÜV-Nord bezüglich der örtlichen Lärm- und

Geruchsimmissionen erbracht. In Mecklenburg- Vorpommern dürfen üblicherweise in reinen Wohngebieten (WR), Sondergebieten (SO) und allgemeinen Wohngebieten (WA) an bis zu 3% der Jahresstunden Gerüche (Geruchsschwelle) wahrnehmbar sein. Die Untersuchungen vor Ort haben ergeben, daß die Häufigkeit der Geruchswahrnehmungen unterhalb dieser 3%-Grenze liegt und damit nicht als erhebliche Belästigung einzustufen ist. Lt. Begutachtung der örtlichen Immissionsbelastung von Born (vom 25.08.94) vom TÜV-Nord ist mit keiner die Grenzwerte für Schallimmissionen überschreitenden Beeinträchtigung zu rechnen.

Die Grundflächenzahlen wurden nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die einzelnen Baufelder errechnet. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,45 für das Baufeld A wurde das Normativ von 0,40 überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist vertretbar, da die Überschreitungskriterien nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet wurden und davon auszugehen ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch noch nicht beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ist gerechtfertigt, da durch die gewählte Gebäudetiefe, einem Dremmel und die Dachneigung im Dachgeschoß ein Vollgeschoß entstehen soll. Unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünungsmaßnahmen wirkt sich die vorgesehene Bebauung nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Allgemein wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die offene Bauweise i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit den gewählten Grundrißabmessungen der Wohngebäude entsteht eine dem Ort Born angepaßte lockere Bebauung.

Dem Bedarf an Stellplätzen wird durch Festsetzung entsprechender Flächen im Geltungsbereich des Planes entsprochen.

Die Gemeinde Born verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Nach dem Stand der Planungsarbeiten zum F- Plan ist anzunehmen, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Der V/ E- Plan steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, da zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern Kaufverträge abgeschlossen wurden.

4. Versorgungseinrichtungen

Alle Leitungssysteme der Erschließung werden in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstr. A) untergebracht.

Die Abwasserpumpstation und die Müllsammelanlage werden auf den ausgewiesenen Flächen für Entsorgungsanlagen untergebracht.

4.1 Elektrischer Strom:

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG. Dazu ist das Ortsnetz entsprechend zu erweitern.

4.2 Gasversorgung:

Das Baugebiet wird an das vorhandene Erdgasleitungsnetz der HGW Hanse Gas GmbH Rostock angebunden und versorgt.

4.3 Wasserversorgung:

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz- Damgarten. Die Anschlußpunkte liegen in der „Grünen Hufe“ und der Straße „Im Moor“.

4.4 Fernmeldeeinrichtungen:

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Die notwendigen Verkabelungen werden vorgesehen.

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Die Aufstellung der Sammelgefäße ist auf der Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen.

5.2 Abwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen und Pumpstation der mit den Nachbargemeinden Wieck und Prerow errichteten zentralen Kläranlage abgeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dach- und öffentlichen Verkehrsflächen wird in den vorhandenen Graben Nr. 18 eingeleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte in erster Linie auf den Grundstücken selbst in den Untergrund geleitet werden (z.B. durch Verrieselungsanlagen, Sickerschächte usw.).

6. Straßenerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den Gemeindeweg „Grüne Hufe“, deren Ausbau nach EAE 85 mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m als Mischverkehrsfläche mit Ausweichstellen vorgesehen ist, fußläufige Anbindungen erfolgen auch an die Straße „Im Moor“ in südliche und westliche Richtung.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A. Die Planstraße A wurde nach der EAE 85 als Anliegerstraße Typ 4 bemessen. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke und der Lage des Plangebietes wird ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgenommen. Es wird eine Ausbaugeschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt. Die Fahrspur erhält eine Breite von

3,50 m und einen Fußweg von 1,50 m. Es ist nur eine optische Abtrennung der Seitenräume für schwächere Straßenraumnutzer vorgesehen, ein Hochbord soll nicht zur Ausführung gelangen. Die Verkehrsregelung soll nach Zeichen 325/326 StVO erfolgen.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist im Einmündungsbereich der Planstraße A auf die „Grüne Hufe“ die Planstraße A als Stopstraße angenommen worden.

Die Verkehrsregelung innerhalb des Plangebietes erfolgt nach § 10 StVO.

7. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung für Mecklenburg- Vorpommern erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten oder über eine Gemeinschaftsstellplatzanlage dem Baufeld B zugeordnet.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Verhältnis 1 : 4 (WR) zu den notwendigen Stellplätzen festgelegt worden.

8. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht entsprechend dem Bedarf in zentraler Lage des Plangeltungsbereiches einen Spielplatz vor. Der Spielplatz wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger mit Spielgeräten für Kinder im Alter von 7 - 14 Jahren eingerichtet. Der Platz wird mit Bäumen und ungiftigen Sträuchern als Randumpflanzung eingegrünt.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiese bzw. Weide) stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich wird.

Durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 werden folgende Eingriffe vorbereitet:

- Versiegelung durch eine offene, aufgelockerte Bebauung
- Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen

Der Eingriff durch Versiegelung soll soweit wie möglich durch Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden, die Einzelmaßnahmen sind dem Grünordnungsplan, der Bestandteil der Satzung ist, zu entnehmen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bzw. mit Übergabe des Hochbaus durch den Erschließungsträger vorgenommen. Der Grünordnungsplan wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordvorpommern abgestimmt.

Der Gesamtumfang der Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung ist nicht zu erwarten. Die baulichen Anlagen werden eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß dem Ortsbild angepaßt. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erfolgte, um im Dachgeschoß bei den zur Verwendung kommenden Haustypen ein 2. Vollgeschöß zuzulassen. Die künftige Bebauung stellt eine Abrundung der vorhandenen Ortslage im Nordwesten dar, sie trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

10. Kosten

Die Kostenschätzung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

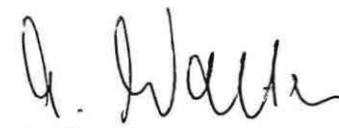
1. Erschließungsanlagen	
Straßenbau einschl. Parkplätze	
Be- und Entwässerung	
Bepflanzung	
Spielplatz	0,6 Mio. DM
2. 54 WE in 13 Gebäuden	10,8 Mio. DM

Verpflichtung

- Der Vorhabenträger erkennt die Festsetzungen in der vorliegenden Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan an und wird bei der Baudurchführung danach verfahren.
- Der Investor übernimmt alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung und Errichtung der Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Born entstehen. Zur Beteiligung der Gemeinde bzw. der Anlieger an den Kosten des Straßenausbaus wird eine separate Regelung getroffen.
- Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB MaßnahmenG wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Born ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Ribnitz- Damgarten, den 17.10.95


Dr. Neubüser
Geschäftsführer


G. Walter
Geschäftsführer

